

## MERKBLATT

### Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

#### 1. Allgemein:

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum oder Teileigentum werden nach § 7 Abs. 4 i. v. m § 3 Abs. 3 WEG **pro Grundstück** ausgestellt. **Alle** Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, sind vollständig zu erfassen und werden daher in der Abgeschlossenheitsbescheinigung berücksichtigt.

Sollten mehrere Flurstücke betroffen sein, ist es wichtig, dass diese im Grundbuch unter **einer** laufenden Nummer vermerkt sind.

Der Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist schriftlich zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular finden Sie auf der Internetseite der Stadt Bergkamen sowie auf Nachfrage bei den zuständigen Sachbearbeitern.

#### 2. Antragsberechtigte:

- Eigentümerinnen/Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
- Erbbauberechtigte, einzeln oder gemeinsam
- jede Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann (zum Beispiel Makler, Erwerber)

Sowohl der Antrag als auch alle Aufteilungspläne sind mit Original-Unterschriften zu versehen.

#### 3. Aufteilungspläne:

Dem Antrag beizufügen sind:

- Aktueller Lageplan
- Aufteilungspläne: alle Grundrisse des Gebäudes (inklusive Spitzboden)  
Ansichten und Schnitte, auch von (freistehenden) Garagen

Die einzelnen Pläne sind wie folgt zu beschriften:

- Objektbezeichnung (Ort, Straße, Flurstücknummer, Gemarkung)
- Angabe des Maßstabes und Abbildung eines „Nordpfeils“ (oder Ähnlichem zur näheren Bestimmung)
- Original-Unterschrift
- Bezeichnung des Dargestellten (z. B. Grundriss Erdgeschoss, Schnitt A-A, Ansicht Ost, ...)

Die Aufteilungspläne müssen **alle** Teile des Gebäudes darstellen und neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das **gesamte** Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen bzw. voneinander abgegrenzt sind.

Die Aufteilungspläne müssen entweder dem derzeitigen Bauzustand entsprechen oder den künftigen Baubestand darstellen.

Pläne dürfen keine aufgeklebten Klappen, Änderungen mit Tipp-Ex oder Radierungen enthalten. Ebenso ist von handschriftlichen Eintragungen abzusehen.

**Achtung: die eingereichten Pläne dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten!**

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet. Jeder Raum (einschließlich Balkon und Garage) muss mit der dazugehörigen Ziffer gekennzeichnet sein.

Hierbei ist zu beachten, dass in der Regel Räume wie Treppenträume, Heizungsräume, Waschküche, Zählerräume u. Ä. im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen werden.

Wohnungs- und Teileigentum muss einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben; eine direkte Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten darf nicht bestehen.

Ferner muss Gemeinschaftseigentum für alle Eigentümer/Eigentümerinnen erreichbar sein.

**4. Sondereigentumsfähigkeit von außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen:**

Soll an Stellplätzen, ebenerdigen Terrassen, Gartenflächen und anderen außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen Sondereigentum (sog. „Annexeigentum“) begründet werden, müssen diese Flächen durch vollständige Maßangaben im Aufteilungsplan oder im Lageplan eindeutig bestimmbar sein.

Die Maßangaben zu Stellplätzen, Terrassen und Teilen des Grundstücks müssen es möglich machen, Größe und Lage dieser zum Sondereigentum gehörenden Flächen aufgrund der Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes genau zu bestimmen.

Ferner kann Sondereigentum an einem Stellplatz zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Ist ein Stellplatz über ein gemeinschaftliches Eigentum zugänglich, kann er ferner auch alleiniger Gegenstand einer Teilungseinheit sein.

Dies ist bei der Kennzeichnung der betroffenen Flächen in den Aufteilungsplänen unbedingt zu beachten.

Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt unter Einhaltung der Vorschriften nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der aktuell gültigen Fassung in Verbindung mit der „Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6. Juli 2021“